

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRỰC NINH
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2018/DSST.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018.

V/v: T/C hợp đồng mua bán
tài sản”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRỰC NINH, TỈNH NAM ĐỊNH**

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Xuân Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thành.
2. Ông Nguyễn Văn Doanh.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Cán bộ
TAND huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định.

Đại diện VKSND huyện Trực Ninh tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thủy -
Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trực Ninh xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLST-DS ngày 07/6/2018 về việc
Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nhà đất, giữa các đương sự :

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Cao K - Sinh năm 1960.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ) – Sinh năm 1938.

Anh Nguyễn Văn L – Sinh năm 1968.

Cùng trú tại: Xóm 13, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Anh Nguyễn Văn S – Sinh năm 1957.

Chị Nguyễn Thị L - Sinh năm 1964,

Anh Nguyễn Văn H - Sinh năm 1966,

Chị Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1971,

Cùng địa chỉ: Xóm 13, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

Chị Nguyễn Thị C – năm 1974,

Địa chỉ : Xóm Đ, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

Chị Nguyễn Thị G – sinh năm 1976.

Địa chỉ: Xóm X, xã X, huyện Xuân T, tỉnh Nam Định.

Bà Hoàng Thị C (vợ ông K).

Bà Chị Trần Thị L (vợ anh L).

Cùng địa chỉ: Xóm 13, xã V, huyện T, tỉnh Nam Định.

Anh Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bà M (Đ); chị L, anh
H, chị L1, chị C, chị G tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Cao K là người đại diện theo ủy quyền của bà C tham gia tố
tụng.

Tại phiên tòa: ông K, bà M, anh L, anh S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện biên bản ghi lời khai và hòa giải ông Nguyễn Cao K trình bày:

Ngày 06/10/2008 bà Nguyễn Thị M và con trai là anh Nguyễn Văn L đã bán cho ông thổ đất công trình trên đất là ngôi nhà và bếp cấp 4 với giá thỏa thuận 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu), diện tích đất 840m² trong đó có 360m² đất ở, 480m² đất vườn, tại thửa 1967 tờ bản đồ số 4 xã V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 342-QĐUB ngày 28/9/1995 mang tên bà Nguyễn Thị M. Hai bên có lập hợp đồng mua bán lập ngày 6/10/2008 có chữ ký của người bán, người mua và xác nhận của UBND xã V, người bán là bà M, anh L đã nhận tiền để đi mua đất nơi ở mới, người mua là ông K đã nhận đất và quản lý từ năm 2008 đến nay. Đến năm 2017 ông K làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì anh Nguyễn Văn S là con trai cả của bà M đã có hành vi ngăn cản việc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay ông K làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trục Ninh yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông K và bà M, anh L đã có hiệu L pháp luật. Vì tình cảm ông K hỗ trợ cho ông S 17 – 18 triệu nếu ông S chấp thuận ký kết thủ tục cho ông K làm sổ đỏ, còn ông S không chấp thuận ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài lời trình bày trên ông K cung cấp cho Tòa án những tài liệu chứng cứ gồm: Hợp đồng mua bán tài sản ngày 06/10/2008; biên bản giao nhận tiền ngày 06/10/2008; đơn đề nghị có xác nhận của cơ sở xóm 13; Biên bản hòa giải của UBND xã; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà M (bản sao); trích lục khai tử của ông Nguyễn Văn M; trích lục bản đồ địa chính năm 1995. Ngoài ra không có tài liệu chứng cứ nào khác.

Tại bản tự khai, ý kiến tại biên bản hòa giải, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ) trình bày:

Bà và chồng bà tên Nguyễn Văn M (ông M chết năm 1994) sinh thành được 07 người con gồm: Anh Nguyễn Văn S. Chị Nguyễn Thị L; Anh Nguyễn Văn H, Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị L1, Chị Nguyễn Thị C, Chị Nguyễn Thị G. Bà và ông M có tạo dựng ngôi nhà cấp 4 cùng công trình phụ xây trên diện tích đất 840m² trong đó có 360m² đất ở, 480m² đất vườn, tại thửa 1967 tờ bản đồ số 4 xóm 13, xã V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 342-QĐUB ngày 28/9/1995. Năm 2008 bà có mâu thuẫn với anh Nguyễn Văn S nên bà đã bán toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Cao K để mua nhà đất nơi khác để ở và cũng tránh va chạm với anh S, khi bán nhà đất bà đã gọi các con đến nhà và nói anh chị nào mua thì bà bán nhưng không có ai mua nên bà đã bán nhà đất cho ông K thời gian đó các con bà đều đồng ý không ai có ý kiến gì. Đến năm 2017 ông K làm thủ tục sang tên thì anh S có ý kiến cản trở vì lý do đất làm nơi thờ cúng là không đúng vì bà vẫn thờ cúng gia tiên tại nơi ở mới. Bà M đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán giữa bà và ông K. Nếu anh S yêu cầu được hưởng phần thừa kế thì bà và anh L sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh S bằng một vụ kiện khác.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn L trình bày:

Mẹ anh là Phạm Thị Đ (tên thường gọi là Nguyễn Thị M), bố anh tên Nguyễn Văn M chết năm 1994, bố mẹ anh sinh thành được 07 người con như mẹ anh đã trình bày, không có con riêng, con nuôi nào. Nguồn gốc đất mà mẹ anh đã bán có một phần là của ông cha để lại và một phần bố mẹ anh tạo lập lên, khi lớn lên các anh chị em trong gia đình anh đã xây dựng gia đình và ở riêng, chỉ có anh ở chung với bố mẹ và có sửa sang xây lên ngôi nhà cấp 4 còn bếp cũ nát vẫn của bố mẹ. Anh S ở cạnh thổ đất của bố mẹ tôi nên đã mâu thuẫn với mẹ, năm 2008 mẹ anh không ở được nên muốn bán đất đi nơi khác ở có gọi toàn bộ các con đến hỏi nhưng không có ai mua nên mẹ anh đã bán cho ông K với giá 150.000.000đ để lấy tiền mua đất nơi khác ở. Việc bán nhà đất đều được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình, nay anh đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán giữa mẹ anh và ông K, anh nhất trí với ý kiến của mẹ anh là nếu anh S yêu cầu được hưởng phần thừa kế thì anh và mẹ anh sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh S bằng một vụ kiện khác.

Chị L, anh H, chị L1, chị C, chị G đều có giấy ủy quyền tham gia tố tụng cho anh L và bản tự khai với nội dung nhất trí việc bà M bán nhà đất cho ông K không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai và biên bản hòa giải anh Nguyễn Văn S trình bày:
Năm 2008 mẹ anh bán toàn bộ nhà và thổ đất 840m² cho ông K không hợp gia đình và có sự bàn bạc gì, anh chỉ biết mẹ anh bán đất cho anh K cụ thể mua bán như nào anh không biết, trước khi bán đất anh đã có ý kiến với bà M và anh em trong gia đình là ai muốn bán như nào thì tùy, bản thân anh không đồng ý bán thửa đất 840m², anh muốn giữ đất sau này làm nơi thờ cúng. Phần của anh anh không bán và cũng không nhận tiền hỗ trợ của ông K.

Bà M, anh L, anh S ngoài lời trình bày không có tài liệu chứng cứ gì nộp cho Tòa án.

Ngày 20/7/2018 Tòa án tiến hành hòa giải tại UBND xã, đại diện chính quyền địa phương có ý kiến: Thửa đất gia đình anh S đang ở cạnh thửa đất bà M và anh L, do bà M và anh S có mâu thuẫn nên bà M và anh L đã bán nhà đất cho ông K năm 2008, năm 2017 anh K làm thủ tục sang tên nhưng có ý kiến không đồng ý bán của anh S nên không làm được thủ tục sang tên. Chính quyền địa phương xã V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Ông K có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị HĐXX giải quyết công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông K và bà M, anh L đã có hiệu L pháp luật.

Bà M và anh L đều có ý kiến: Đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán giữa bà M và ông K, nếu anh S yêu cầu được hưởng phần thừa kế thì anh và mẹ anh sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh S bằng một vụ kiện khác.

Anh S có ý kiến: Anh vẫn giữ nguyên quan điểm anh không đồng ý bán thửa đất 840m², anh muốn giữ đất sau này làm nơi thờ cúng. Phần của anh, anh không bán và cũng không nhận tiền hỗ trợ của ông K.

Đại diện VKSND huyện Trục Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục thụ lý vụ án và các thủ tục tố tụng khác TAND huyện Trục Ninh đã tiến hành đầy đủ đảm bảo theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự.

KSV tại phiên tòa sơ thẩm có ý kiến quan điểm về việc giải quyết vụ án dân sự: Căn cứ điều 688 BLDS 2005. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao K và công nhận hợp đồng mua bán tài sản nhà đất giữa ông K, bà M, anh L. Đối với yêu cầu của ông S đề nghị tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi ông S có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa - Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc đất và tài sản gắn liền đất: Thửa 1967 diện tích đất 840m² trong đó có 360m² đất ở, 480m² đất vườn, tại tờ bản đồ số 4 xóm 13, xã V, căn cứ lời trình bày của các đương sự là thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Đ (gọi theo tên chồng là Nguyễn Thị M) và ông Nguyễn Văn M. Ông M chết ngày 8/5/1994 không có di chúc gì, bà Đ là người quản lý toàn bộ thửa đất trên và năm 1995 thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị M (ghi theo tên gọi của chồng), đến năm 2008 bà M do có mâu thuẫn với người con trai cả tên Nguyễn Văn S nên bà Đ đã bán toàn bộ thửa đất 1967 cho ông Nguyễn Cao K, hai bên có lập hợp đồng mua bán trên cơ sở tự nguyện có xác nhận của UBND xã V, bà Đ đã nhận tiền và ông K đã nhận đất từ ngày 06/10/2008. Xét về thời hiệu mở thừa kế theo qui định tại Điều 245 BLDS 2005 và nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao thì trong thời hạn 10 năm các đồng thừa kế là bà M và những người con của bà M không ai có ý kiến gì về chia thừa kế và cũng không có ai xác định là tài sản chung chưa chia như vậy các đồng thừa kế được xác định đã từ bỏ quyền yêu cầu chia thừa kế, thì quyền sử dụng đối với thửa đất 1967 và tài sản là gian bếp cấp 4 trên đất tại thời điểm 06/10/2008 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Phạm Thị Đ.

Về tài sản trên đất là ngôi nhà ở cấp 4 có diện tích 60m² là do anh Nguyễn Văn L ở cùng với bà M đứng ra xây là thuộc quyền sở hữu của anh L.

[2] Xem xét hợp đồng mua bán: căn cứ hợp đồng mua bán tài sản gồm nhà gắn liền với đất đề ngày 6/8/2008 đã thể hiện việc thỏa thuận và tự nguyện của chủ sở hữu tài sản là bà Đ (tức M), vợ chồng anh L và người mua tài sản là vợ chồng ông K có chứng thực của UBND xã V, bên bán tài sản đã nhận tiền và bên mua tài sản đã nhận tài sản từ năm 2008 đến nay giữa người mua và người bán không có tranh chấp gì. Như vậy về nội dung cũng như hình thức hợp đồng mua bán nhà ở ở gắn liền với QSD đất này đã thực hiện đúng qui định tại điều 450,451,452,453,454 và điều 688,689,690,691 BLDS 2005. Như vậy hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với QSD đất đã hoàn thành.

[3] Từ các căn cứ nhận định trên HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Cao K và bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ) và anh Nguyễn Văn L. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với QSD đất ngày 06/8/2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao K và bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ) cùng vợ chồng anh Nguyễn Văn L đã hoàn thành, ông K và bà C đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng đối với thửa 1967 diện tích đất 840m² trong đó có 360m² đất ở, 480m² đất vườn, tại tờ bản đồ số 4 xóm 13, xã V, và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Ông K và bà C có

quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xem xét ý kiến của ông Nguyễn Văn S: HĐXX xét thấy anh S không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến quyền sở hữu tài sản cũng như hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Cao K và bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ) và vợ chồng anh Nguyễn Văn L. Do vậy theo qui định của Điều 73 BLTTDS 2015 ông S không được xác định là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[5] Căn cứ vào ý kiến nội dung bản tự khai của các đương sự và Điều 73 BLTTDS 2015. Chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị G cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì nên không được xác định là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Án phí dân sự: Ông K phải nộp án phí dân sự không giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 688,689,690,691 BLDS 2005 và Điều 50 Luật đất đai 2003.

1. Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 06/8/2008 giữa ông Nguyễn Cao K, bà Hoàng Thị C và bà Nguyễn Thị M (Phạm Thị Đ), anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị L đã hoàn thành.

2. Ông K và bà C đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất 1967 diện tích đất 840m² trong đó có 360m² đất ở, 480m² đất vườn, tờ bản đồ số 4 tại xóm 13, xã V, và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Ông K và bà C có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Cao K nộp toàn bộ án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng. Đối trừ khoản dự thu án phí ông K đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BB/2012/04767 ngày 07/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Ông K được hoàn trả lại số tiền 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ông K, bà M, anh L có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà C, chị L vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì các đương sự; có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh: 1 bản
- VKSND huyện + tỉnh: 2 bản
- Chi cục THADS huyện: 1 bản
- UBND xã V: 1 bản
- Những người tham gia tố tụng: 4 bản
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Mai Xuân Mạnh